



# STADT SCHONGAU

# Bebauungsplan

## Nr. 82

# "SCHULEN UND KINDERTAGES- EINRICHTUNGEN AM GARTENWEG"

## TEXTTEIL

Schongau, den  
Geändert:  
Endfertigung

15.05.2018  
24.07.2018  
12.02.2019

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER**  
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Grünordnerischer Teil  
**LANDSCHAFTSARCHITEKT**  
**Christoph Goslich**  
Wolfsgasse 20  
86911 Dießen  
Tel.: 08807/6956  
Fax: 08807/1473  
mail: goslich@web.de

Die Stadt Schongau, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 12.02.2019 aufgrund von §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8, 9 und des Baugesetzbuches (BauGB), des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücks Nummern:

460, 461/4, 461/5, 461/26, 461/27, Teilfläche aus 461/3, 462/3, 463/2, 472/9 und 472/14

## § 2

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sowie als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ und „Parkplatz“ festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen und die in § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die Zahl der Wohnungen des Wohngebäudes wird auf maximal 2 Wohnungen beschränkt.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Maßgaben festgesetzt.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegten Nutzungsschablonen setzen die maximal zulässigen Vollgeschosse fest.

#### 3.3 Höhe der baulichen Anlage, zulässige Haustypen

Die Wandhöhe wird durch die Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die Höhe des fertigen Fußbodens ist durch eine absolute Höhenangabe ü.NN festgesetzt. Im Bereich des WA gilt die bestehende Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens.

## § 4

### Bauweise

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß den Regelungen des Art. 6 Bay-BO einzuhalten. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 gilt offene Bauweise.

## § 5

### Überbaubare Grundstücksflächen

#### 5.1 Baugrenzenüberschreitung

Die Baugrenzen dürfen in folgendem Fall überschritten werden:

Nebenanlagen i. S. der § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **5.2 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung sind in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

# **§ 6**

## **Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **Nutzungsschablone 1**

#### **6.1 Haus- und Fassadengestaltung**

Als Fassadenverkleidung sind Putz, Brettermantel oder Holzwerkstoffplatten zulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

#### **6.2 Gestaltung der Dächer**

Im Geltungsbereich sind Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

### **Nutzungsschablone 2**

#### **6.3 Haus- und Fassadengestaltung**

6.3.1 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Breite ist.

6.3.2 Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.

6.3.3 Bei allen Gebäuden muss der First in Längsrichtung verlaufen.

#### **6.4 Gestaltung der Dächer**

6.4.1 Bei Satteldächern ist an den Trauf- und Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von min. 0,60 m einzuhalten. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

6.4.2 Bei allen (Haupt-) Gebäuden sind nur Satteldächer, auf erdgeschossigen Anbauten oder angebauten Nebengebäuden sind auch Pultdächer zulässig. Für erdgeschossige Anbauten wird eine maximale Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt. Für erdgeschossige Anbauten oder angebaute Nebengebäude gilt die festgesetzte Höhe des FFB EG der Hauptgebäude. Bei Errichtung eines Pultdachs wird eine maximale Dachneigung von DN 20° festgesetzt.

- 6.4.3 Die Satteldächer, der an das Hauptgebäude angebauten Garagen, dürfen eine Mindestdachneigung von 20° nicht unterschreiten, die Höchstgrenze wird durch die Dachneigung des Hauptgebäudes festgesetzt.
- 6.4.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.4.5 Bei Einzelhäusern ist je Hauslänge von 9 Metern eine Wiederkehr zulässig. Die Basis der Wiederkehr darf maximal 50 % der gesamten Hauslänge betragen. Die Firsthöhe der Wiederkehr ist der des Hauptgebäudes deutlich (0,50 m) unterzuordnen. Die Wiederkehr muss mindestens 1,0 m über die Gebäudeflucht hinausragen. Die Dachneigung der Wiederkehr muss der Dachneigung des Hauptdaches entsprechen.
- 6.4.6 Dachgauben dürfen eine maximale Fenstergröße von 1,60 m<sup>2</sup>, eine Gesamtgaubenbreite von 1,50 m sowie eine Wandhöhe (Schnittpunkt Hauptdachfläche bis Schnittpunkt UK Sparren Dachgaube) von 1,65 m nicht überschreiten. Die Traufe des Hauptdaches ist bei außenwandbündigen Dachaufbauten entsprechend der Breite des Dachaufbaus zu unterbrechen. Außenwandbündige Dachaufbauten dürfen eine maximale Breite von 3,5 m und eine maximale traufseitige Wandhöhe von 5,5 m haben. Die Firsthöhe der Dachaufbauten muss deutlich (0,50 m) unterhalb der Hauptfirsthöhe liegen. Bei den Hauptgebäuden darf die Summe der Breite dieser Gauben maximal 40% der davorliegenden Trauflänge betragen. Der Abstand zueinander muss mindestens 0,80 m betragen. Die Gauben und die Dachaufbauten sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen. SchlepPGAuben sind unzulässig.
- 6.4.7 Die Dacheindeckung hat mit ziegelroten Dachziegeln oder Betondachsteinen zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 6.4.8 Sonnenkollektoren sind auf Haupt- und Nebengebäuden in zusammenhängenden Streifen unmittelbar anschließend an Traufe, First oder Organg zulässig, wenn sie in der Dachfläche angeordnet sind.

## § 7

### Stellplätze, Verkehrsflächen, Garagen

- 7.1 Vor den Garagen bzw. den Grundstückszufahrten, ist ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum einzuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- 7.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3 Für die Errichtung der Garagen außerhalb der Baugrenzen gelten die Regelungen der BayBO.

- 7.4 Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Schongau.  
Die Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagensatzung) der Stadt Schongau in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## § 8

### Grünordnung

- 8.1 Die nicht bebauten und nicht als Fahr- und Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen. Die in der Planzeichnung als Einzelbäume dargestellten Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 8.2 Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die erhalten werden, können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Ausgenommen davon sind die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nordteil des Geltungsbereiches.
- 8.3 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:  
Mindestpflanzgröße: Bäume: Stammumfang 16–18 cm  
Obstbäume: Hochstamm Stammumfang 14-16 cm  
Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
- 8.4 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Gehölze sowie Obstgehölze zulässig. Nach Möglichkeit ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.
- 8.5 Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist je 5 Stellplätze jeweils ein Baum zu pflanzen. Diese Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume pro Grundstück angerechnet werden.
- 8.6 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.
- 8.7 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in Verbundpflaster auszuführen. Asphaltbefestigungen auf Privatgrundstücken werden untersagt.
- 8.8 Versorgungsleitungen aller Art (auch Telefonleitungen und Fernsehkabel) sind unterirdisch zu verlegen.

- 8.9 Hecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Thuja-, Scheinzypressen- und Bambushecken sind unzulässig.
- 8.10 Abfallbehälter dürfen nicht nach außen in Erscheinung treten. Sie sind in Garagen oder Gartentoranlagen zu integrieren.
- 8.11 Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.
- 8.12 Strauchpflanzungen dürfen die Verkehrsräume nicht beeinträchtigen.

## § 9

### Niederschlagswasserbeseitigung

Über Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle, gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Schongau, zu versickern.

Sollte dies aus geologischen Gründen nicht möglich sein, so kann das Niederschlagswasser über einen Vorfluter in den Stadtweiher eingeleitet werden. Ein entsprechender Antrag ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu stellen.

## § 10

### Immissionsschutz

Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen ist das schalltechnische Gutachten des Akustikbüros Schwarzenberger und Burkhart vom 10.05.2017.

Damit auf dem Gelände der Kita der Zielwert von 55 dB(A) eingehalten werden kann, ist eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze und über Eck bis zum Gebäude zu erstellen, siehe Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart vom 10.05.2017, Anlage A3.

Zur Reduktion der Schallabstrahlung ausgehend von der Kita, ist an der Grundstücksgrenze zur Kita den Gartenweg straßenbegleitend ein ab OK Gartenweg 1m hoher Schallschutz (z.B. blickdichter Zaun, Erdwall o.ä.) zu erstellen, siehe Schalltechnisches Gutachten, Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart vom 10.05.2017, Anlage A5.

Bei abweichenden Randbedingungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten die Gleichwertigkeit zu den Festsetzungen in dem Schalltechnischen Gutachten, Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart vom 10.05.2017 nachzuweisen.

**WA – Bereich:**

Beim Neubau und der wesentlichen Änderung (Eingriff in den Grundriss) des Gebäudes sind übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-/Schlaf-/Wohnzimmer) so zu errichten, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das

- nach Nordwesten oder Südwesten orientiert ist - oder
- dass mittels baulicher Maßnahmen (gebäuliche Eigenabschirmungen, (teil-)verglaste innenwandig schallabsorbierende Balkone bzw. Vorbauten, Abschirmung durch Nebengebäude,) vor den Lärmimmissionen der Marktoberdorfer Straße geschützt ist.“

## § 11

### Hinweise durch Text

- 11.1 Auf die Meldepflicht des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
- 11.2 Auf die schalltechnische Untersuchung, Bericht vom 10.05.2017 durch das Akustikbüro Schwarzenberger und Burkhart wird hingewiesen.
- 11.3 Auf die geotechnischen Berichte Projekt Nr: 1023.15 vom 31.03.2016 und Projekt Nr: 1130.17 vom 07.02.2018 der Ingenieurgemeinschaft mbH Geotechnikum wird hingewiesen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind bei den weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen.
- 11.4 Im Bereich von Kinderspielplätzen dürfen keine Pflanzenarten der offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 gepflanzt werden.
- 11.5 Bei den Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Ausgenommen sind hiervon Baumpflanzungen an den Straßen sowie Pflanzungen die an öffentliche Flächen grenzen.
- 11.6 Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche

Quercus robur - Stieleiche  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Sambucus nigra - Holunder  
Viburnum lantana - Schneeball  
und andere Wild- und Ziersträucher

- 11.7 Pflanzabstände: Entlang der Nachbargrenzen sind folgende Pflanzabstände einzuhalten: Bäume und Sträucher über 2 m Wuchshöhe: mind. 2 m. Sofern Nachbarn sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen z.B. hochstämmige Bäume gepflanzt werden. An Straßen müssen keine Grenzabstände eingehalten werden.
- 11.8 Hausfassaden sollten nach Möglichkeit mit Kletterpflanzen (Selbstklimmer oder Schlinger mit Steighilfe) begrünt werden.
- 11.9 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern.
- 11.10 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
- 11.11 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Höhenangaben mit vorhandenen und geplanten Grundstückshöhen.
- 11.12 Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
- 11.13 Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.
- 11.14 Aufgrund der Bodenverhältnisse sind Keller wasserdicht auszubilden.

- 11.15 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- 11.16 Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen entstehen können, sind zu dulden.

## § 12

### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schongau,

11. MRZ. 2019

Falk Sluyterman van Langeweyde v.L.  
Erster Bürgermeister

